

Budini Dott. Roberto

***** **RELAZIONE TECNICA** *****

**PERIZIA DI STIMA INERENTE AL COMPENDIO DEI BENI IMMOBILI DELLA
IMMOBILIARE MALMESI S.A.S. DI MALMESI GIANPIERO & C. SITI NEL
COMUNE DI MELDOLA FC.**

La presente relazione è composta da tre parti essenziali:

- 1) PARTE INTRODUTTIVA;**
- 2) PARTE DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE;**
- 3) PARTE DEDITA ALLA RICERCA DEL METODO E DEL GIUDIZIO D STIMA,**

***** **1) PARTE INTRODUTTIVA** *****

La perizia qui svolta è conseguente al quesito di stima che consiste nella ricerca del valore di mercato del compendio immobiliare della società “ Immobiliare Malmesi s.a.s. di Malmesi Gianpiero & C.” con sede [REDACTED]

Tale quesito è stato posto dal Dott. Lorenzo Pieroni con studio in [REDACTED] in qualità di Curatore nella procedura Liquidazione Giudiziale nominato dal Tribunale Ordinario di Forlì con Sentenza nr. 117/ 2025.

Il Dott. Pieroni ha incaricato il sottoscritto Budini Dott. Roberto, con Studio Tecnico [REDACTED] abilitato alla libera professione di Dottore Agronomo e qualificato dal proprio ordinamento alla redazione di perizie immobiliari. Accettato l'incarico, lo scrivente si è recato il giorno 13/02/2026 sul luogo in oggetto e, coadiuvato dal proprio collaboratore di fiducia, ha provveduto al sopralluogo compiendo un'accurata visione degli immobili effettuando rilievi metrici dello stato di fatto di alcune unità immobiliari.

Tutti gli immobili in oggetto sono siti nel comune di Meldola e vengono di seguito elencati:

- a) Locale adibito ad Autorimessa denominato “ **Immobile A** “, ubicato in Via Vincenzo Bellini n°. 1/A;
- b) Porzione di fabbricato adibito a pollaio con annesso terreno, denominato “ **Immobile B** ”, ubicato nella Frazione di San Colombano in Via Antonio Carini s.n.c.;
- c) Appezamento di terreno denominato “ **Immobile C** “, ubicato in Via San Domenico n°. s.n.c.;
- d) Immobile adibito a Negozio, in corso di costruzione, Sito In Meldola Via Cavour nr.65 denominato “ **Immobile D**”;
- e) Appezamento di terreno denominato “ **Immobile E** “, ubicato in Via Indipendenza n°. s.n.c.;
- f) Appezamento di terreno denominato “ **Immobile F** “, ubicato in Via Indipendenza n°. s.n.c.;

Gli immobili elencati facenti parte del compendio immobiliare ad oggi risultano di proprietà di :

Immobili A – B – C – D - E :

- Immobiliare Malmesi s.a.s. di Malmesi Gianpiero & C.” con sede [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per l'intero;

Immobile F:

- Immobiliare Malmesi s.a.s. di Malmesi Gianpiero & C.” con sede [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/4.

***** 2) PARTE DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI *****

- Immobile D -

Immobile adibito a negozio ubicato nel centro urbano di Meldola in Via Cavour n°. 65, , ad oggi in corso di costruzione.



Immagine n. 8 – Satellitare con indicazione del fabbricato zona in oggetto

I locali fanno parte di un edificio storico, sviluppato su più livelli, piano interrato a servizi, piano terra ad attività commerciali e piano primo e secondo ad abitazioni. **(Vedi Foto 8)**

Ha una struttura portante in laterizio., tamponamenti in laterizio da cm 45 e interni da cm 25 e 30, i solai in latero – cemento, così la struttura del tetto. E' stato oggetto di ristrutturazione globale nell'anno 2000, i lavori sono proseguiti eccetto l'immobile in valutazione, il quale ha subito una sospensione dei lavori dovuta al ritrovamento di fondazioni risalenti al IV e V secolo ed alla segnalazione alla Soprintendenza Archeologica.

In seguito i lavori nei locali non sono proseguiti ed attualmente il cantiere risulta sospeso e con uno stato di avanzamento lavori molto arretrato. **(Vedi Foto 9- Foto 10)**



Foto 8 – Edificio sede dell’immobile.



Foto 9 – Stato dei lavori



Foto 10 – Sbarramento Cantiere lato Via Cavour

Lo stato di abbandono del cantiere rende non accessibili i locali , con scavi in atto, transenne e materiali di vario tipo, non è presente il solaio del piano terra costituendo un unico volume col piano interrato.

Veranno considerate le dimensioni rilevate dalla tavola di Progetto allegata alla Variante del 2002, della quale si produrrà immagine nelle pagine successive.

(Vedi di seguito Pianta 1)

Dalla tavola suddetta si riscontra un piano terra di forma trapezoidale, con la base maggiore sul fronte strada, dove è prevista una ampia vetrina, si rileva una superficie calpestabile di mq 92,87, m.q. 6,08 di scala con un complessivo al lordo dei muri circa mq 109,50, altezza di vano in progetto h. 3,70.

Al piano interrato sono stati previsti 6.00 mq di servizi igienici, 10,41 mq disimpegno e altri 23.77 mq di negozio, avente una altezza di piano che va da 2,70 a 3.20 mt.

Si deve precisare che le attuali norme tecniche di attuazione non prevedono locali di tipo principale al piano interrato. Per il completamento dei lavori si dovrà richiedere un nuovo titolo edilizio, in quanto il precedente è scaduto, per esso, varranno le nuove norme. In ottemperanza a queste disposizioni si dovrà modificare l'uso del locale da negozio a deposito, ambienti a servizio dei locali principali posti al piano terra.

(Vedi modifica in Pianta 2 di seguito)

Gli aspetti urbanistici del fabbricato.

Fabbricato di antica realizzazione già esistente alla fine del 1800 , è stato totalmente ristrutturato previo rilascio dei titoli edilizi di seguito elencati:

- Concessione Edilizia n. 24/ 2000 del 08/05/2000;

Oggetto: Recupero edilizio di fabbricato Urbano posto in Meldola Via Cavour nr. 61-67,

A nome di: Immobiliare Malmesi s.a.s. ;

(Vedi Figura 9 - Frontespizio Tavola allegata)

- Comunicazione di Inizio Lavori del 01/06/2000 ;
- Variante alla Concessione Edilizia n°. 24/ 2000, comun. Prot. N. 2753 del 09/02/2002 .

Oggetto: Variante alla Conc. Edilizia che non modifica volumi unità immobiliari e caratteristiche generali e consiste in modeste variazioni dettate da esigenze funzionali,

A nome di: Immobiliare Malmesi s.a.s.

(Figura 10 - Pianta 1 e Pianta 2 e Frontespizio Tavola allegata a Variante)

Durante il sopralluogo non si è provveduto al controllo delle dimensioni del locale in quanto non accessibile e luogo pericoloso e pericolante. Le misure riportate in relazione sono state rilevate dalle tavole di progetto, per cui, si dovranno considerare le necessarie tolleranze grafiche e numeriche.

COMUNE DI MELDOLA

Prot. 27C. 800\$
PRAT. 6970

Proc. 6970 Concessione N. 24/2000

CONCESSIONE EDILIZIA

IL FUNZIONARIO COMPETENTE

Vista la domanda della ditta "IMMOBILIARE MARINESI S.n.s."

per ottenere la concessione per recupero edilizio di un fabbricato urbano posto in Meldola, Via Cavour no. 61, 63, 65, 67, nell'area diacinta al foglio 10 con i pappali 310, 568;

Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa;

Visto il parere della Commissione Edilizia in data 28.04.2000;

Visto il parere dell'A.U.S.L. n. 38 in data 21.03.2000;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade;

Visto il T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n. 125;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1130 e 6 agosto 1967 n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10 e 28 febbraio 1985 n. 47;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R.D. 14 aprile 1927 n. 530;

Dato atto che, ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977 n. 10;

per quanto riguarda la corrispondenza dei contributi comunitari all'incidenza delle spese di urbanizzazione (art. 51) ESSENTE AI SENSI DELL'ART. 9 LETT. c) E LETT. e) LEGGE 10/77;

per quanto riguarda la corrispondenza del contributo comunitario al costo di costruzione (art. 6), vi provvede ai sensi della concessione di inizio lavori ESSENTE AI SENSI DELL'ART. 9 LETT. c) E LETT. e) LEGGE 10/77;

Accertata l'esistenza della opera di urbanizzazione primaria;

alla ditta "IMMOBILIARE MARINESI S.n.s."

per l'esecuzione delle opere edili di cui in narrativa salva e riservata i diritti di terzi e sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale ed in conformità al progetto approvato di cui è allegata una serie completa degli elaborati, bollati con marche annullate con timbro d'ufficio e vistati dal Funzionario Competente.

Resta comunque inteso che il Comune non rilascerà permessi di abitabilità o d'uso degli immobili, se prima non verranno ultimati le previste opere di urbanizzazione primaria.

Monche' sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

-Presentare Nulla Osta del Suolo delle opere in C.A. o dichiarazione Regione-Serv. Prov. Difesa del Suolo delle opere in C.A. o dichiarazione che non esistono opere in C.A.;

-Eventuali roture di cordoli e sedi stradali sono a carico dell'interessato della concessione e non verranno rilasciate se bitabilità o abitabilità fino al completo ripristino dei danni accertati dall'U.T.C.;

-Freddisporre gli scarichi acqua chiara e nera separati;

ITALIANA CONCESSIONE EDILIZIA

alla ditta "IMMOBILIARE MARINESI S.n.s."

per l'esecuzione delle opere edili di cui in narrativa salva e riservata i diritti di terzi e sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale ed in conformità al progetto approvato di cui è allegata una serie completa degli elaborati, bollati con marche annullate con timbro d'ufficio e vistati dal Funzionario Competente.

Resta comunque inteso che il Comune non rilascerà permessi di abitabilità o d'uso degli immobili, se prima non verranno ultimati le previste opere di urbanizzazione primaria.

Monche' sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

-Presentare Nulla Osta del Suolo delle opere in C.A. o dichiarazione Regione-Serv. Prov. Difesa del Suolo delle opere in C.A. o dichiarazione che non esistono opere in C.A.;

-Eventuali roture di cordoli e sedi stradali sono a carico dell'interessato della concessione e non verranno rilasciate se bitabilità o abitabilità fino al completo ripristino dei danni accertati dall'U.T.C.;

-Freddisporre gli scarichi acqua chiara e nera separati;

- Non potranno all'atto esecutivo apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune; - Il titolare della concessione e' tenuto a dare preventivo avviso scritto, all'Ufficio Tecnico Comunale, della data di inizio dei lavori, segnalando contemporaneamente il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice e quello del direttore dei lavori, egli deve dare immediata notizia segnalando i nuovi nominativi;

- In tutte le opere per le quali e' richiesto in tecnico progettista, e' tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo, nei limiti di competenza; - Nei cantieri deve essere apposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'installazione della ditta esecutrice, del direttore dei lavori e ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo deve esibita la concessione di costruzione.

- Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di legge e dei regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

- L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti e prescrizioni, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui al regolamento edilizio comunale ed alla legge urbanistica, alla legge 28.01.77 n. 10 art. 15 e 17.

- I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data della concessione, ovvero dalla data della raccomandata di rilascio della concessione se onerosa, pena la decadenza ed ultimati entro 36 mesi dalla data di inizio; se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, 5 comma, della legge 28.01.77 n. 10, dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

Dalla Residenza Municipale,

8 MAG. 2000 IL FUNZIONARIO COMPETENTE

CO



STATO MODIFICATO SCALA 1 : 50

piante, sezioni, prospetti. tavola
2

Comune di Meldola
Recupero edilizio di
fabbricato urbano sito in
Meldola via Cavour, 61 63 65
67.

PROPRIETA' IMMOBILIARE MALMESI s.a.s. (c.f. piva [redacted])

PROGETTISTA ARCH. [redacted]

COMUNE DI MELDOLA
(Ufficio Tecnico)

Progetto esaminato dalla Commissione
Edilizia nella seduta del 28 APR. 2000...
con parere **FAVOREVOLE**
Il Presidente della Commissione
Il Commissario
Il Segretario della Commissione

S.S.N. - REGIONE EMILIA - ROMAGNA
AZIENDA - UNITA' SANITARIA LOCALE DI FORLÌ
Prot. N. 2129/00 21 MAR. 2000
PARERE FAVOREVOLE
P.S.I. Pubblica Ditta ZACCONE RONI

Progetto esaminato
favorevolmente dalla
Commissione Edilizia in
seduta del 28 APR. 2000
IL SEGRETARIO

COMUNE DI MELDOLA
CONCESSIONE EDILIZIA
n. 24/2000 del 8 MAG. 2000
IL FUNZIONARIO COMPETENTE

IL CAPO



Frontespizio Tavola allegata alla C.E. 24/2000

COMUNICAZIONE - RELAZIONE INTERVENTO ART. 2 - 60° COMMA L. 493/93
MODIFICATO ART. 2 - 60° COMMA LEGGE 23.12.96 N. 662
MODIFICATO ART. 11 - LEGGE 23.05.97 N. 135.

CONV. 24/2000 VAR.

AL SIG. SINDACO
del Comune di MELDOLA

DATA: 9 FEB 2002
N. 2553
del 10 a. 10 MAR 3

Il sottoscritto, [redacted] nato a [redacted] residente in [redacted]
C.F. [redacted] in qualità di apoco
Via [redacted] dell'immobile sito in Meldola
Via C. CAVALLI N. 63/65 ad uso abitativo e terziario
catastralmente identificato al NCI/NCEU di MELDOLA alla Partita [redacted]
Foglio 10 Mapp. 340 Sub. [redacted]

ai sensi dell'art. 2 comma 60 della Legge 23.12.96 n. 662 così come modificato dall'art. 11 della Legge 23.05.97 n. 135

COMUNICA

di dare inizio in data 08.05.2000 ai lavori di VARIANTE
ALLA CANCELLAZIONE del 08.05.2000

asseverati dal Professionista abilitato ARCH. [redacted]
in qualità di TECNICO INCARICATO dell'Immobilizzare Helmuth [redacted]
- che il Direttore dei lavori degli stessi è ARCH. [redacted]
- che l'impresa esecutrice è [redacted]
- che l'immobile è/non è vincolato dalla Legge n. 1089/39
" " " n. 1497/39
" " " n. 431/85
" " " n. 394/91

- che detti lavori saranno ultimati entro il giugno 2002

DICHIARA

- che l'intervento da eseguirsi nell'immobile sopraindicato consiste in:

VARIANTE ALLA CONC. EDIZIONE CHE NON MODIFICA
VOLUMI, UNITA' IMMOBILIARI E CARATTERISTICHE
GENERICHE E CONTERNE IN HABITE VARIAZIONI
DETERE DA EROGARE FUNZIONALITA'

Letto, confermato e sottoscritto

Data 9.02.2002

Firma [redacted]

Allegati:
X relazione che assevera le opere da compiersi e firma da professionista
X abilitato
X elaborati progettuali.
X relazione dettagliata a firma di progettista abilitato:
- eventuale documentazione fotografica
- eventuale autorizzazione relativa ai vincoli dell'immobile.

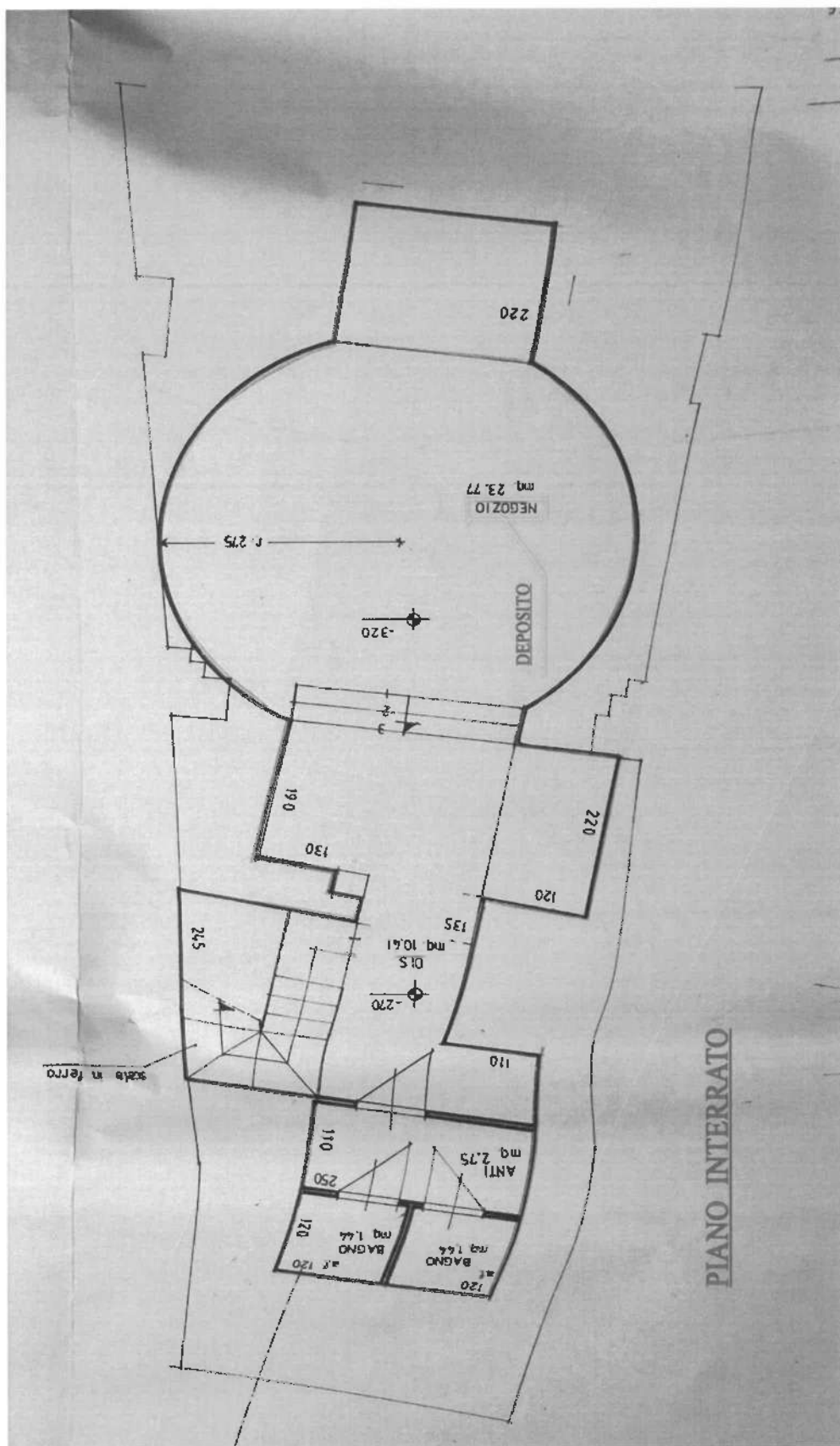
RELAZIONE DI ASSEVERAMENTO DI CUI ALL'ART. 2 DELLA LEGGE 662/96

Il sottoscritto [redacted] nato a [redacted] residente a [redacted] C.F./P.I. [redacted]
in via [redacted] della sua qualità di tecnico
All'Ordine Professionista abilitato (titolo) ARCHITETTO
con ufficio in Meldola in Meldola - Conca N. 63/65 1997
qui, di seguito tutte le opere dinanzi descritte che il proprio cliente Sig. [redacted] Assevera
Helmuth [redacted] dichiara di iniziare nell'immobile sito in via [redacted]
al foglio n. 10 Mapp. 340 distinto al N.C.E.U. del Comune di Meldola

Dette opere rientrano nella/e seguente/i casistica/che di cui all'art. 2
comma 60 della Legge 662/96 modificato dall'art. 11 della Legge 135/97:

☐ a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento
conservativo;
☐ b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici
esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manu-
fatti che alterino la sagoma dell'edificio;
☐ c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
☐ d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
☐ e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modi-
fiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla sta-
tica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone
Gaezzese A di cui all'art. 2 del decreto del Ministro dei lavori pub-
blici 2 aprile 1969, non modificano la destinazione d'uso;

Figura 10 – Variante alla C.E. 24/2000 del 09/02/2002



Pianta 2 – Piano Interrato – Tavola allegata alla Variante C.E. 24/2000

(Modifica di colore giallo eseguita dallo scrivente)

STATO MODIFICATO

SCALA 1 : 50

piante, sezioni, prospetti.

tavola
2

Comune di Meldola

Recupero edilizio di
fabbricato urbano sito in
Meldola via Cavour, 61 63 65
67.

PROPRIETA': IMMOBILIARE MALMESI s.a.s. (c.f. 01601010298)

PROGETTISTA: ARCH. [REDACTED]

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 24/2000 del 8/05/2000

Frontespizio Tavola allegata alla Var. C.E. 24/2000

Secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato dal comune l'Immobile C risulta:

Il fabbricato sopra indicato è localizzato nel centro storico della città in area perimetrata (Vedi Immagine 9 Estratto RUE.)



Immagine 9 – Estratto RUE Comune di Meldola

- Dati Catastali -

Ad oggi l'immobile risulta iscritto presso la Agenzia delle Entrate di Forlì , Area Territorio , sez. Fabbricati, in capo alla società proprietaria citata e distinto:

Foglio n. 10 del Comune di Meldola:

- **Sez. Fabbricati con i seguenti dati:**

- Mapp. 310, Sub 30, Cat. F/4, (Unità in Corso di definizione);

Via Camillo Cavour n. 65 , Piano S1 – T.

Le categorie F/4, sono unità prive di rendita e prive di planimetria catastale, vengono esclusivamente rappresentate graficamente nell'Elaborato Planimetrico e descritte nell'Elenco Subalterni. (Vedi Allegato E Atti catastali)

Vi è da precisare, in merito alla condizione della categoria F/4, che questa categoria è utilizzabile solo in presenza di titoli comunali richiesti ai sensi dell'art. 3, comma 1 , lettera d , del D.L. 6 Giugno 2001 n. 380. Tale norma cita fedelmente " d) - Interventi di ristrutturazione edilizia – gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti...". Lo stato attuale dell'immobile si configura perfettamente con quest'ultima norma poiché lo stato dei lavori si trova a tutt'oggi in corso ed essi risultano legittimati dalla Var. alla C. E. 24/2000 – Prot. 2753 del 09/02/2002.

Si aggiunge inoltre che la validità della condizione della F/4 ha durata un anno, dalla data di approvazione. Nel caso specifico la denuncia è stata presentata con Prot. FO 0018392 in atti da 23/03/2022, è quindi scaduta il 24/03/2023. Entro tale data doveva essere previsto il nuovo accatastamento dell'immobile oppure il rinvio.

- **Sez. Terreni con i seguenti dati per l'intero fabbricato:**

Il fabbricato nel suo complesso risulta iscritto alla Sez. Terreni:

- Foglio 10 Comune di Meldola:
- Mappale 310, Ente Urbano (Partita Speciale) Superficie 301 mq.

(Vedi Allegato E atti catastali e Figura 11 Estratto di mappa)

ALLEGATO E

Data: 04/12/2025 - n. 7248459 - Richiesta: Tecnico

ELABORATO PLANIMETRICO		Completato da		Iscritto all'Albo: Geometri		Prof. Forlì	
Comune di Sanluis		Foglio: 10		Particella: 310		Protocollo n. F0018392 del 22/03/2022	
Dimostrazione grafica del subalterno		Tipo Mappale n.		del		Scala 1 : 200	

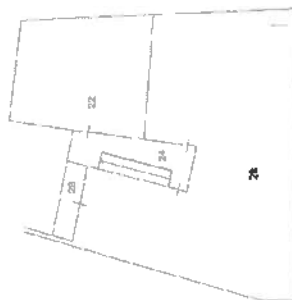
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Forlì

Data: 04/12/2025 - n. 7248459 - Richiesta: Tecnico
Totale sheet: 1 - Foglio di esportazione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Formato di scala non utilizzabile
(Altra planimetria in use)

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO SECONDO



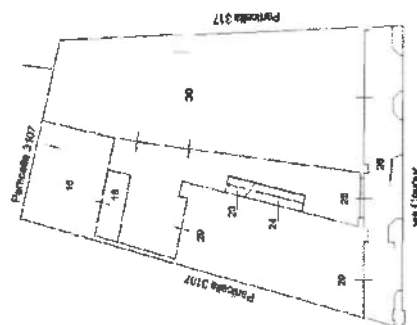
PIANO PRIMO



PIANO TERZO

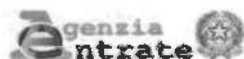


PIANO TERRA



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Strumento di 04/12/2025 - Comune di Sanluis - Foglio 10 Particella 310

Allegato E - Elaborato Planimetrico - P.la 310 Sub 30 - Depositato agli atti catastali



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/12/2025
Ora: 16:02:32
Numero Pratica: T248440
Pag: 1 - Fine

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MELDOLA		10	310		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
13	via camillo cavour	63	S1			LOCALE DI DEPOSITO
14						SOPPRESSO
15						SOPPRESSO
16	via camillo cavour	63	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
17	via camillo cavour	63	S1-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
19	via camillo cavour	63	S1-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
22	via camillo cavour	63	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
23	via camillo cavour		S1			B.C.N.C. DISIMPEGNO E SCALE, COMUNE AI SUB.13-17-19-28.
24	via camillo cavour		T-1 - 2			B.C.N.C. DISIMPEGNO E SCALE, COMUNE AI SUB.17-19-22-27-28.
25	via camillo cavour		T			B.C.N.C. DISIMPEGNO E CORTE, COMUNE AI SUB.13-16-17-19-22-23-24-27-28-29-30.
26	via camillo cavour		T			B.C.N.C. LOGGIATO, COMUNE AI SUB.13-16-17-19-23-25-27-28-29-30.
27	via camillo cavour	63	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
28	via camillo cavour	63	S1-2 - 3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
29	via camillo cavour	61	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
30	via camillo cavour	65	S1-T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE

Visura telematica



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/12/2025
Ora: 15:55:34
Numero Pratica: T244825/2025
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/12/2025

Dati identificativi: Comune di MELDOLA (F097) (FO)
Foglio 10 Particella 310
Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO
Superficie: 301 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 12/03/2003 Pratica n. 117308 in atti dal 12/03/2003 (n. 1412.1/2003)

> **Dati identificativi**

Comune di MELDOLA (F097) (FO)
Foglio 10 Particella 310
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 22/04/1975
Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 10 N. 568

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati
Comune di MELDOLA (F097) (FO)
Foglio 10 Particella 310

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: ENTE URBANO
Superficie: 301 m²

Tipo Mappale del 12/03/2003 Pratica n. 117308 in atti dal 12/03/2003 (n. 1412.1/2003)

Visura telematica



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/04/2026
Ora: 19:01:14
Numero Pratica: T372241/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/04/2026

Dati identificativi: Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 10 Particella 310 Subalterno 30

Classamento:

Categoria F/4¹⁾

Indirizzo: VIA CAMILLO CAVOUR n. 65 Piano S1-T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 05/02/2026 Pratica n. FO0014865 in atti dal 06/02/2026
ACQUISIZIONE PLANIMETRIA (n. 13821.1/2026)

Annotazioni: Variazione su istanza di parte del 05/02/2026 acquisita agli atti al prot. n. FO0013821 del 2026

> **Dati identificativi**

Comune di MELDOLA (F097) (FO)
Foglio 10 Particella 310 Subalterno 30

Particella corrispondenti al catasto terreni
Comune di MELDOLA (F097) (FO)
Foglio 10 Particella 310

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/03/2022
Pratica n. FO0018382 in atti dal 23/03/2022
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA UFFICIO A
UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (n. 18382.1/2022)

> **Indirizzo**

VIA CAMILLO CAVOUR n. 65 Piano S1-T

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/03/2022
Pratica n. FO0018382 in atti dal 23/03/2022 Protocollo
NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO
UFFICIALE 2780040.22/03/2022 VARIAZIONE DELLA
DESTINAZIONE DA UFFICIO A UNITA' IN CORSO DI
DEFINIZIONE (n. 18382.1/2022)



Direzione Provinciale di Forlì
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/04/2026
Ora: 18:01:14
Numero Pratica: T372241/2026
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Categoria **FM^a**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/03/2022
Pratica n. FO0018392 in atti dal 23/03/2022 Protocollo
NSD n. ENTRATE AGEV-ST1.REGISTRO
UFFICIALE.2760040.22/03/2022 VARIAZIONE DELLA
DESTINAZIONE DA UFFICIO A UNITA' IN CORSO DI
DEFINIZIONE (n. 18392.1/2022)

> **Altre variazioni**

VARIAZIONE del 05/02/2026 Pratica n. FO0014985 in
atti dal 08/02/2026 ACQUISIZIONE PLANIMETRIA (n.
13921.1/2026)

Annotazioni: Variazione su istanza di parte del
05/02/2026 acquisita agli atti al prot. n. FO0013921 del
2026

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. IMMOBILIARE MALMESI S.A.S. DI MALMESI
GIANPIERO & C.**

Dritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 08/08/2013 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Sede FORLÌ (FC) Repertorio n. 30115
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE
SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n.
5884.1/2013 Reparto PI di FORLÌ in atti dal 11/08/2013
Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale
MELDOLA (FO97) (FO)
Foglio 10 Particella 310 Subalterno 16

Visura telematica

Legenda

a) FM^a: Unità in corso di definizione

****** 3) PARTE DEDITA ALLA RICERCA DEL METODO ******
E DEL GIUDIZIO DI STIMA

Tenendo presente alcuni principi dell'estimo tradizionale il metodo di stima su cui si è optato è il confronto diretto e comparativo, l'esistenza di elementi a soddisfare questo procedimento si individuano in vari ambienti ai quali ci si rivolge in base alle caratteristiche degli immobili trattati.

Gli ambienti suddetti sono di seguito indicati:

- Il mercato di immobili simili a quelli in esame, già venduti o posti sul mercato, dai quali si sono assunti alcuni prezzi di riferimento;
- Le quotazioni OMI pubblicati dall'Ufficio della Agenzia delle Entrate in riferimento alle quotazioni di mercato relative al 2° Semestre del 2025 inerenti la zona di ubicazione degli immobili;
- I dati forniti e pubblicati da Agenzie Immobiliari che operano principalmente sulla Zona specifica;
- Dati pubblicati dalle Amministrazioni comunali inerenti i valori delle aree soggetti a Tributi.

I dati estrapolati da questi ambienti, verranno analizzati e modificati in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e degli specifici aspetti economici.

Valutazione Immobile D

Tenendo presente quanto precedentemente descritto ed analizzato, la quantificazione del valore immobiliare si sviluppa in tre fasi distinte:

- a) **Parte inerente alla determinazione del valore ordinario dell'immobile allo stato nuovo ristrutturato (Vo);**
- b) **Parte inerente ai costi di ristrutturazione (Spr) ;**
- c) **Parte inerente alla determinazione del valore commerciale dell'immobile (Va);**

- a) **Parte inerente alla determinazione valore ordinario dell'immobile**

Tenendo presente alcuni principi dell'estimo tradizionale il metodo di stima su cui si è optato è il confronto diretto e comparativo, l'esistenza di elementi a soddisfare questo procedimento si sono individuati nei valori OMI pubblicati dall'Ufficio della Agenzia delle Entrate in riferimento alle quotazioni di mercato relative al 2° Semestre del 2025 inerenti la zona di ubicazione degli immobili.

Si attribuisce all'immobile un valore unitario di riferimento OMI di 1.400,00 €/mq; Fascia :

Centro Urbano ; Zona : Meldola ; Codice di zona: B1; Microzona catastale: n. 0;

Destinazione : Commerciale ; Tipologia prevalente : Abitazione di tipo economico .

Il valore scelto, ritenuto congruo, considera la situazione dell'immediato realizzo .

Il valore di riferimento si riferisce ad uno stato di conservazione normale, per ricondurre il valore ad uno stato nuovo ristrutturato, si dovranno aggiungere, al valore unitario di riferimento, il costo delle opere di ristrutturazione.

Considerate e valutate le varie attività edilizie da mettere in opera in immobili considerati con stato di conservazione normale, estrapolando i prezzi di tali interventi dal “ Prezzario Artigiano Romagnolo – Edizione 2025 - Manuale orientativo delle tariffe relative a opere, manutenzioni, e materiali del settore edilizio”, il costo di ristrutturazione di immobili simili, si esprime in **720,00 €/mq**, comprensivo di tutte le spese ed oneri

$$Vo \text{ unitario} = 1400,00 + 720,00 = 2.120,00 \text{ €/mq}$$

Il valore calcolato, ritenuto congruo, considera la situazione del negozio a nuovo ristrutturato, onnicomprensivo di materiali di finitura e l'impiantistica.

La zona in cui è sito l'immobile è zona di pregio e dista a poche centinaia di metri dalla piazza centrale di Meldola, i servizi pubblici e sociali sono ottimamente presenti.

Per quanto riguarda la determinazione dei metri commerciali, essi, verranno calcolati seguendo due metodologie diverse, in parte si applicheranno i coefficienti di ragguaglio come da "Allegato C, Comma 4 punto d del D.P.R. 138/98 in esecuzione alla Legge 662/96 ed in parte secondo gli usi e consuetudini proprie della zona.

Tenendo presente quanto sopra riportato il sottoscritto esprime il seguente giudizio di valore ordinario:

- **Calcolo metri quadrati commerciali ragguagliati:**
- Superficie complessiva locale principale, al lordo dei muri
al Piano Terramq. 109,50;
- Superficie complessiva locali accessori diretti, al lordo dei muri
Piano Interrato mq. 40,18;
- **Coefficienti di ragguaglio**
- Coefficiente di ragguaglio 1,00 per locale principale;
- Coefficiente di ragguaglio 0,50 per gli accessori diretti;

Locale principale	mq. 109,50	x 1,00	=	109,50 m.q.
Locali accessori	mq. 40,18	x 0.50	=	20,09 m.q.
Totale	m.q.		=	129,59 m.q.

Arrotondato a mq 130,00

Valore commerciale dell'immobile = mq.130,00 x 2.120,00 €/mq = 275.600,00 €.

d) Parte inerente ai Costi di Ristrutturazione; (Sp.r)

Avendo analizzato lo stato di fatto e fisico dell'immobile, considerate le varie attività edilizie da mettere in opera e valutate estrapolando i prezzi dal "Prezzario Artigiano Romagnolo – Edizione 2025 - Manuale orientativo delle tariffe relative a opere, manutenzioni, e materiali del settore edilizio", il costo di ristrutturazione di un immobile simile, si esprime in :

a) Per il Piano Terra 1.550,00 €/mq, comprensivo delle spese di riattivazione del cantiere;

b) Per il Piano Interrato 880,00 €/mq.

Ai suddetti importi si aggiunge un 16% di spese tecniche, oneri comunali, spese supplementari.

$$\text{Sp.a} = 1.550,00 \text{ €/mq} \times 1,16 = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Sp.b} = 880,00 \text{ €/mq} \times 1,16 = 1.020,00 \text{ €/mq}$$

Calcolo Spesa complessiva di ristrutturazione

$$\text{Piano Terra : } 109,50 \text{ m.q.} \times 1800,00 \text{ €/mq} = 197.100,00 \text{ €.}$$

$$\text{Piano Interrato : } 40,18 \text{ m.q.} \times 1.020,00 \text{ €/mq} = 40.983,60 \text{ €.}$$

$$\text{Sp.r} = \underline{238.083,60 \text{ €.}}$$

In conclusione il Valore commerciale dell'immobile, viene stimato in:

$$\text{Valore commerciale a nuovo} = + 275.600,00 \text{ €.}$$

$$\text{Spese per conclusione lavori - Sp.r} = - 238.083,60 \text{ €.}$$

$$\text{Valore Commerciale all'Attualità} = 37.516,40 \text{ €.}$$

$$\text{Arrotondato in €. } 37.500,00 \text{ €.}$$

****** CONCLUSIONI ******

Come sopradescritto le valutazioni sono state espresse tenendo in considerazione le condizioni di immediato realizzo e dell'andamento attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione degli immobili. Per alcune tipologie di immobili il mercato appare bloccato specialmente per gli immobili commerciali e i terreni agricoli.

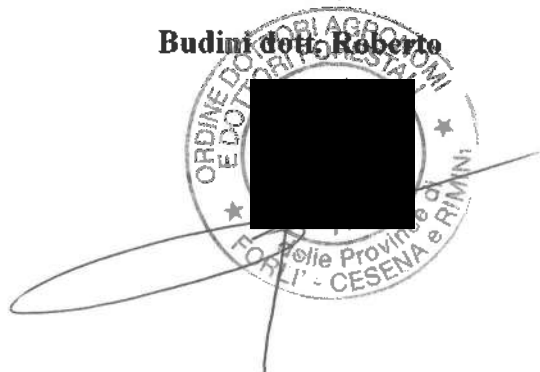
Di seguito si riporta la situazione riassuntiva delle valutazioni espresse ai fini di una migliore comprensione del valore complessivo dell'asse immobiliare.

- **Immobile D = € 37.500,00 ;**

Cesenatico (FC), 23/04/2026

il tecnico

Budini dott. Roberto



REPERTORIO N. 25'439 =

-----VERBALE DI ASSEVERAZIONE CON GIURAMENTO-----

-----DI PERIZIA DI STIMA-----

----- (art.1, n.4, R.D.L. 14 luglio 1937, n.1666) -----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaventisei il giorno *Ventidue* del
mese di aprile.-----

In Cesenatico, nello studio in [REDACTED]
Innanzi a me, Dr. [REDACTED] Notaio in Cesena, iscrit-
to nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Ri-
mini, è presente:-----

- **BUDINI Dr. ROBERTO**, nato a Cesenatico (FC) il giorno 1 set-
tembre 1956, residente a [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] iscritto
all'Ordine dei Dottori Agronomi delle Province di Forlì-Cese-
na e Rimini al [REDACTED] con studio in [REDACTED]

Detto comparente, cittadino italiano, della cui identità per-
sonale io Notaio sono certo, mi presenta la perizia che prece-
de, da esso comparente sottoscritta in ciascun foglio, da lui
predisposta per conto del Dr. LORENZO PIERONI, nato a [REDACTED]

[REDACTED] il giorno 23 gennaio 1993, con studio in [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Curatore
nominato dal Tribunale Ordinario di Forlì con sentenza n.
117/2025, nella procedura Liquidazione Giudiziale "Immobilia-
re Malmesi s.a.s. di Malmesi Gianpiero & C.", chiedendo di as-
severarla con giuramento ai sensi dell'art. 1, n. 4, del
R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666.-----

Aderendo alla richiesta, io Notaio deferisco il giuramento al
comparente, previa ammonizione da me Notaio effettuata sulle
conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'ob-
bligo di dire la verità.-----

Indi il comparente presta giuramento ripetendo la formula:----

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico rice-
vuto e proceduto alle operazioni a me affidate, quindi di
aver redatto la perizia di stima sopra riportata al solo sco-
po di far conoscere la verità."-----

Peraltro, il comparente, da me Notaio previamente informato,
sulle conseguenze penali cui va incontro in caso di dichiara-
zioni false o reticenti, richiamate dall'art. 76 del D.P.R.
28 dicembre 2000 n. 445, attesta che quanto in essa relazione
dichiarato risponde a verità.-----

Il presente atto è esente da registrazione ai sensi dell'art.
I della legge 11 maggio 1971 n. 390.-----

Del che io Notaio, ho ricevuto e compilato il presente verba-
le che, scritto in parte da me ed in parte da persona di mia
fiducia in un foglio occupato fin qui della prima [REDACTED]
ne da me letto al comparente che dichiara di appi- [REDACTED]

Budini Roberto

